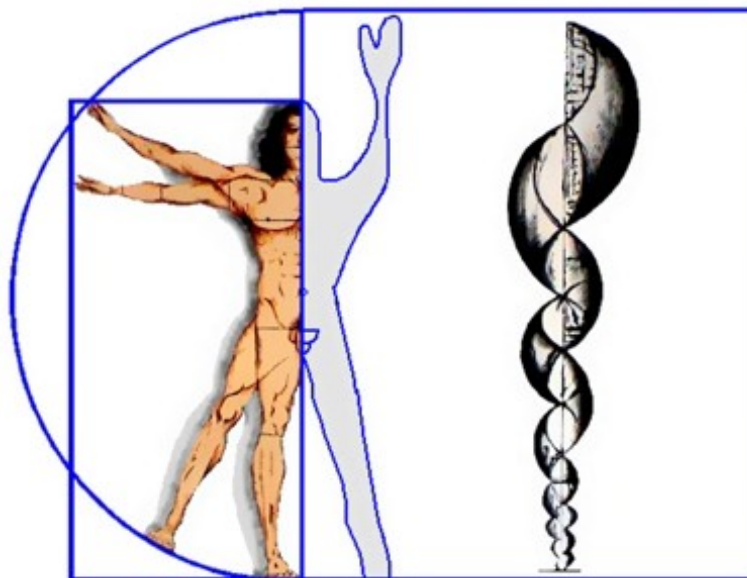


STUDIO DI ARCHITETTURA E DESIGN

Ancona – Via Ascoli Piceno 99 tel. 071/41885 fax 071/2147568

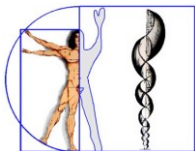
arch.adelmo @ libero.it

architetto adelmo bolognini



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILI AD ANCONA IN VIA ANTINORI 12



dott. adelmo bolognini

architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto, dott. arch. Adelmo Bolognini iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Ancona al n° 620 ed all'Albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Ancona, su richiesta dell'avv. Cinzia Tolomei in qualità di Amministratore di Sostegno della sig.ra *****, nominata dal Tribunale di Ancona, effettua la seguente perizia di stima dell'immobile di seguito riportata,

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali dell'immobile oggetto di perizia e

L'identificazione dei dati catastali è riportata a seguito della variazione catastale del 24-10-2025.

Comune di ANCONA (An),

- Foglio 43, particella 240, sub. 31, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 3, sup. cat. Totale Mq 64, rendita € 247.90, proprietà per 1/1, C.F. **PGNCNZ56R69A271M**;

2. RELAZIONE

DESCRIZIONE DEI CONTESTI E DELLO STABILE

UBICAZIONE

ANCONA, Via Antinori, 12.

L'immobile è ubicato all'interno del centro urbano della città di Ancona, ben dotata di servizi per la residenza ed infrastrutture.

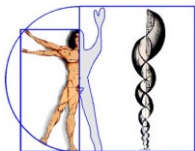
L'edificio è stato costruito negli anni 60 ed è stato realizzato con struttura in cemento armato con pilastri e travi e solai in latero cemento, con tetto piano, costituito da un piano interrato con garage, da un piano terra e quattro piani soprastanti con appartamenti di civile abitazione.

L'ingresso al fabbricato è posto al piano della via principale (Via Antinori) ed il collegamento verticale tra i vari piani è attraverso una scala condominiale ed un ascensore.

Le finiture esterne del fabbricato sono con listelli di mattoncini, intonaco e tinteggiatura e con rivestimento lapideo in parte al piano d'ingresso sulla via pubblica.

Al momento del sopralluogo il fabbricato è apparso in normali condizioni di manutenzione generale ma con la necessità di fare nel tempo opere di mantenimento.

APPARTAMENTO (particella 240, sub. 31)



dott. adelmo bolognini architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

L'appartamento si trova al piano d'ingresso dell'edificio ed è posto nella parte seminterrata con pareti totalmente o parzialmente controterra.

È composto da un vano d'ingresso, pranzo e soggiorno, un angolo cottura, una stanza da letto e un bagno.

Le finiture interne sono di pessima qualità, rendendo l'appartamento inutilizzabile nella condizione attuale per la presenza pareti con forte presenza di muffe ed efflorescenze funginee, con infissi in pessimo stato di conservazione e con impiantistica completamente inutilizzabile.

L'impiantistica elettrica, idrica e termica è completamente da rivedere e non funzionante.

Il riscaldamento è garantito da un impianto autonomo, con distribuzione ed erogazione a termosifoni in acciaio, anch'esso non funzionante.

DATI DIMENSIONALI

La consistenza degli immobili oggetto di stima è determinata in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" ed il sottoscritto applica quanto previsto per il calcolo della superficie utile lorda e con le percentuali indicate per gli accessori.

Pertanto la superficie rilevata dalla planimetria catastale è di mq 64.

ATTI ABILITATIVI E CONFORMITA'

A seguito dell'accesso agli atti consentito dal Comune di Ancona alle date 26 febbraio 2026 e 24 marzo 2026, è stato possibile reperire i dati riguardanti la documentazione edilizia ed urbanistica dell'immobile.

- Costruzione edificio con Permesso di Costruire n. 53 del 1968;
- Sanatoria abusi edilizi con Concessione edilizia in Sanatoria n. 724/91;
- Cambio di destinazione d'uso con concessione edilizia prot. 42252-625/R del 16-01-1992;
- Variante prot. 27826-223/R del 1993;
- Dichiarazione di conformità del Direttore dei Lavori del 23-04-1998;
- Comunicazione di agibilità del 29-04-1998 prot. 30193.

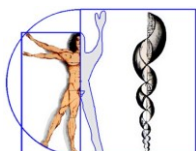
Dalla documentazione esaminata, messa a disposizione dagli uffici del Comune di Ancona, risulta che l'immobile è conforme agli atti abilitativi.

La planimetria catastale è risultata conforme allo stato dei luoghi.

STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile è inutilizzato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

Sull'immobile grava un'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario ventennale con iscrizione reg. gen. 29731, reg. part. 7387, presentazione 123 del 08-11-2007.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto ritiene che le Banche dati per le quotazioni Immobiliari più attendibili siano quella fornita dall'Agenzia del Territorio OMI e quella fornita dal "Borsino Immobiliare.it".

Le valutazioni a valore di mercato ottenute dalle banche dati devono essere adattate alle situazioni specifiche del bene oggetto di stima e poi confrontate con i prezzi di mercato correnti per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le quotazioni delle banche OMI e Borsino Immobiliare sono quelli di seguito riportati.

Dal sopralluogo, l'immobile è risultato con stato di conservazione pessimo, al momento inagibile per la presenza di abbondanti muffe ai muri, di infissi non funzionanti e di impiantistica da rivedere e con un grado di finitura basso e fatiscente.

Pertanto il sottoscritto attribuisce al valore dell'appartamento derivante dalle banche dati una percentuale in riduzione per tenere conto della necessità di effettuare lavori interni per ripristinare le condizioni igienico-sanitarie minime e stima che questa possa essere del 15%.

Nella quotazione OMI, per la zona C4 - fascia semicentrale, microzona 6, si considera la quotazione per abitazioni economiche, con un valore indicato da un minimo di € 810/mq ad un massimo di € 1.000/mq.

Nella quotazione del Borsino Immobiliare, per l'immobile in oggetto, direi che debba essere assunto il valore per abitazioni in stabili di fascia media, pari ad un minimo di € 815/mq ed un massimo di € 1218/mq.

In entrambe le banche dati il sottoscritto stabilisce di adottare i corrispondenti valori minimi, in quanto parte dell'abitazione è posta sotto strada.

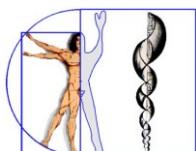
catasto	superficie mq	valore minimo mq OMI	valore minimo mq Borsino	Valore medio	riduzione per opere di ripristino 15%	VAOLORE TOTALE
foglio 43 mapp. 240/31	64	€ 810,00	€ 815,00	€ 812,50	€ 690,63	€ 44.200,00

La valutazione più attendibile può essere fatta solo a seguito della verifica presso il Comune di Ancona degli atti abilitativi e della relativa verifica delle regolarità edilizia, al fine di stabilire se ci sono abusi, in cosa eventualmente consistono e se ci sono modalità di sanatoria.

VALORE DELL'IMMOBILE E SOFFITTA € 44.200,00, ARROTONDATO AD € 44.000,00

Ancona, 24 marzo 2026.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

Allegati:

- documentazione catastale
- Ispezione ipotecaria
- Documentazione fotografica